

上田市新庁舎売店設置に向けたサウンディング型市場調査の結果公表について

平成 31 年 3 月 4 日

上田市 総務部 行政管理課

1. サウンディングの実施の経過

2020 年度に完成を予定している新本庁舎内の売店設置に関し、民間事業者の皆さまの関心度、市場性（事業採算性）、実施内容（営業時間、品揃え等）、運営に係るノウハウやアイデア等を「対話」により把握し、新本庁舎の実施設計や売店運営事業者の募集に係る募集要件等の策定に活かすことを目的としてサウンディング型市場調査を実施しました。

● 新庁舎建設事業概要

施設名称	上田市役所新本庁舎
建設予定地	長野県上田市大手一丁目 11 番 16 号
敷地面積	8,340.57 m ²
延床面積	13,050.57 m ²
内売店面積	約 70 m ² （実施設計で変更になる場合があります）

2. サウンディングの実施スケジュール

平成 30 年 12 月 14 日（金）

サウンディング実施要領の公表

平成 31 年 1 月 22 日（火）・28 日（月）

サウンディングの実施

平成 31 年 3 月 4 日（月）

サウンディング結果概要の公表

3. サウンディングの参加者

小売業：4者

4. サウンディング結果の概要

対話の対象項目		対話概要
事業化（参入） にあたっての 条件について	参入する場合の事 業手法について	<ul style="list-style-type: none">・ フランチャイズ方式での出店を考えている・ 自社ブランドでの出店を考えている
	売店の配置・規模 についての課題や 考え	<ul style="list-style-type: none">・ 店舗内に厨房設備を設置し、調理した商品を提供したい・ 売場面積とバックヤードは現在の計画より広い方が望ましい・ 庁舎内のトイレは従業員も利用させてほしい・ 売店外側の共用スペースへの商品陳列に係る許可が欲しい

対話の対象項目		対話概要
事業化（参入） にあたっての 条件について	事業開始までに必要な工事・設備（市側・事業者側）についての課題や考え	<ul style="list-style-type: none"> ・ 厨房を設置する場合、排気ダクトや給排水工事等が必要になる ・ 電気のコンセントは多めに必要 ・ 室外機の設置場所を検討して欲しい ・ イートインコーナーを市で設置して欲しい ・ 仮契約等が社内的に必要 ・ 事業者側でオンライン化の工事が必要 <p>この他に、現段階で市が考えている工事区分について様々な御意見・アイデアを頂きました。</p>
	事業開始までの準備期間について	<ul style="list-style-type: none"> ・ たばこ販売が認められる場合、申請してから許可が得られるまでに時間を要するため 3 カ月以上は必要 ・ 従業員の研修や設備設置に時間を要するため余裕を持った準備期間が必要

対話の対象項目		対話概要
事業化(参入)にあたっての条件について	契約期間に対する考え	<ul style="list-style-type: none"> 安定した店舗の営業と投資費用の償却を考えるとできる限り長期間の契約を希望
	事業者募集の際の参加要件(地元企業の参画、共同企業体の考えなど)の付与についての考え	<ul style="list-style-type: none"> 共同企業体の場合は、市内にある事業者に限定した方が良い 地元オーナーによる経営を考えている
	事業者募集時に提示してほしい資料、要望	<ul style="list-style-type: none"> 年間家賃使用料 市側と事業者側の明確な費用負担
	その他の活用提案	<ul style="list-style-type: none"> 軽食、飲料の自動販売機の設置が可能
運営形態に関する提案	営業日・時間(市役所開庁日の7:30~18:00を必須とすること)について	<ul style="list-style-type: none"> 条件を付すことには問題ない 土日祝日も営業できる、営業したい 季節によって営業時間を変更することは可能

対話の対象項目		対話概要
運営形態に関する提案	販売品目・サービスの可否と必要な工事・設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「調書・提案書」において提示された販売品目・サービスは提供可能 ・ 要望については速やかに判断・対応したい ・ 土産品や地元産品、障がい者就労施設で作られている作品、食品等については、条件によるが販売が可能 ・ 排気ダクト工事や電気容量の確認をしたい
運営形態に関する提案	その他の提案（職員の福利厚生につながるもの等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店内商材の予約注文 ・ 特売品販売 ・ 割引、ポイントカード ・ カタログ販売 <p>この他に、売店とは別の場所で物販を行うことについて様々な御意見・アイデアを頂きました。</p>

対話の対象項目		対話概要
費用負担について	希望する施設使用料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営者に負担の少ない設定を希望 ・ 定額のほかに、売上金額に一定率を乗じた方法もある ・ 工事区分、イニシャルコストとランニングコスト、売上げ、立地などを総合的に勘案しての設定されるものと考えている。
施設面について	商品搬入の動線	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市からの指定されたとおりで実施が可能 ・ 段差等が無いよう配慮してほしい ・ 出来れば商品搬入専用の出入口を設置して欲しい ・ 営業時間外（閉庁時間）の時に商品の搬入をさせてほしい
	バックヤード（事務室、更衣室、倉庫等）について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物配置図において提示されている店舗部分への設置は可能だが、十分な品揃えを確保する為には別の場所に倉庫を設置して欲しい ・ 隣接する場所に小規模でも必要

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、参加された事業者様から貴重かつ多様な御意見・アイデアをいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、事業方式や公募条件の整理・検討を進めてまいります。